

COMUNE DI GUBBIO
PROVINCIA DI PERUGIA

Geom. Paolo Piergentili

Via Michelangelo n° 80 - Gubbio
Tel. 347.3223260 - Email: geompiergentilipaolo@gmail.com

ELABORATI:

PERIZIA ESTIMATIVA
ALLEGATO 4
Norme Tecniche di Attuazione

DATA 04/02/2026

Il Tecnico





Comune di Gubbio

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE OPERATIVA

Carta coordinata alla variante 31

**Arch. Cecilia Gaggiotti
Geom. Umberto Battistelli**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ing. Paolo Bottegoni

Eo.2

4. In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di Suc di 100 mq, quali: locali per servizi (Spe2 e Spr1), per esercizi commerciali (C1) e per attività artigianali (Pa1, Pa4).

Art. 41

Disciplina delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco

1. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco sono destinate alla realizzazione di parchi e di spazi per il gioco e lo sport. Tali aree devono essere sistemate con spazi vegetali adatti per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno (bosco urbano), il filtraggio dei rumori e dello smog e per la realizzazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato.

Art. 42

Disciplina delle aree per parcheggi

1. Le aree per parcheggi sono destinate alla realizzazione di parcheggi e devono rispettare le specifiche disposizioni previste alle sezioni VI e VII del Regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio e dal regolamento regionale 2/2015.

2. Ai sensi dell'art. 85, comma 3, del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2, le singole quantità di aree e spazi per le dotazioni territoriali e funzionali minime previste dal regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2, ferma restando la dotazione complessiva determinata dalla sommatoria delle stesse quantità, possono essere motivatamente modificate dai piani attuativi, anche su richiesta dei proprietari, con i seguenti criteri:

- aumento della dotazione di parcheggi, esclusivamente se tutti permeabili secondo le disposizioni tecniche del Regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio, e corrispondente diminuzione del verde pubblico, nelle macroaree Gubbio ovest e Gubbio est.

Art. 43

Quadro generale della disciplina degli interventi nelle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali

1. La disciplina degli interventi definita nei precedenti articoli è sintetizzata e integrata nella seguente TABELLA:

TABELLA: Disciplina degli interventi.

	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	VERDE PUBBLICO ¹	PARCHEGGI PUBBLICI ¹	PARCHEGGI PERTINENZIALI ¹	DC	DS	DE	H	IP	DA	DAr
Aree per istruzione materna e dell'obbligo	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA, SP1, SP2, SP3, SP4	Suc esistente e (per gli edifici già realizzati) 0,50 mq/mq	40mq/100mq di Suc	30mq/100mq di Suc	20mq/100mq di Suc	esistenti; 5 m	esistenti	esistenti; 10 m	esistente; 10 m	esistente; 30% di SF	1/50mq di SF libera	2/70mq di SF libera

Aree per attrezzature di interesse comune	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA, SP1, SP2, SP3, SP4	Suc esistente (per gli edifici già realizzati); 0,50 mq/mq	40mq/100mq di Suc	30mq/100mq di Suc	20mq/100mq di Suc	esistenti; 5 m	esistenti 2	esistenti; 10 m	esistente; 10 m 4	esistente; 30% di SF	1/50mq di SF libera	2/70mq di SF libera
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA, SP1, SP2, SP3, SP4	Suc esistente (per gli edifici già realizzati)	5		6	esistenti; 5 m	esistenti 2	esistenti; 10 m	esistente; 3 m	esistente; 40% di SF	1/50mq di SF libera	2/70mq di SF libera
Aree per parcheggi	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA, SP1, SP2, SP3, SP4	Suc esistente (per gli edifici già realizzati)	5			esistenti; 5 m	esistenti 2	esistenti; 10 m	esistente; 3 m	esistente; 30% di SF	1/50mq di SF libera	2/70mq di SF libera

2. Costituiscono parte integrante della TABELLA, le note con le prescrizioni in esse contenute:

1. per le attrezzature complementari i parcheggi ed il verde devono essere aggiuntivi e calcolati secondo quanto previsto dal regolamento regionale 2/2015;
 2. secondo quanto previsto dal regolamento regionale 2/2015; e dal regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio;
 3. per altezze interne, si intendono quelle disciplinate dal regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2;
 4. l'altezza delle chiese è di 10 m, mentre quella dei campanili è di 20 m;
 5. nelle aree di dimensioni superiori a 2.000 mq, possono essere realizzate strutture in legno o materiali metallici, prive di fondazioni, non stabilmente infisse al suolo e facilmente rimovibili, per chioschi, edicole e servizi igienici, della dimensione massima di Suc = 15 mq e H = 3 m;
 6. nelle aree di dimensioni superiori a 2.000 mq possono essere realizzati parcheggi pertinenziali delle dimensioni massime di 5 mq / 100 mq di area per spazi pubblici attrezzati a parco;
- 6bis. In queste aree, se con prevalenza di spazi aperti o per via di specifiche norme di settore, il Comune può derogare in merito a dotazioni di verde e parcheggi con deliberazione motivata di Giunta.

Capo IV Spazi al servizio di insediamenti per attività

Art. 44 Generalità

- abitative, con una Suc da 0 mq fino al 40% della Suc complessiva;
- commerciali, con una Suc da 0 mq fino al 90% della Suc complessiva;
- altre: fino al 100%;
- esistenti autorizzate al 31.12.2018: fino al 100%.

Art. 62

Disciplina degli ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione normale

1. Negli ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione normale, al fine di garantire il mix funzionale, possono essere realizzate le seguenti destinazioni d'uso:

- abitative, con una Suc da 0 mq fino al 13% della Suc complessiva;
- commerciali, con una Suc da 0 mq fino al 45% della Suc complessiva;
- altre: fino al 100%;
- esistenti autorizzate al 31.12.2018: fino al 100%.

Art. 63

Disciplina degli ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione con incrementi premiali

1. Negli ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione con incrementi premiali, al fine di garantire il mix funzionale, possono essere realizzate le seguenti destinazioni d'uso:

- abitative, con una Suc da 0 mq fino al 40% della Suc complessiva;
- commerciali, con una Suc da 0 mq fino al 90% della Suc complessiva;
- altre: fino al 100%;
- esistenti autorizzate al 31.12.2018: fino al 100%.

Art. 63 bis

Disciplina degli ambiti da riorganizzare, di tipo III

1. Negli ambiti da riorganizzare, di tipo III è vietato ogni tipo di edificazione.

2. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, può disciplinare gli ambiti da riorganizzare di tipo III con apposita scheda norma, la cui attuazione avviene con le modalità stabilite dal regolamento regionale 2/2015 artt. 101 e 102.

Art. 64

Quadro generale della disciplina per l'edificazione negli ambiti da riorganizzare

Art. 65

Disciplina del verde privato e del Verde privato inedificabile

1. Nel verde privato, come definito all'art. 133, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, sono ammesse:

- le trasformazioni, attraverso l'applicazione delle seguenti categorie di intervento: MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP e BA;
- le sistemazioni delle aree di pertinenza, attraverso l'applicazione delle categorie di intervento previste dalla legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2.
- le seguenti destinazioni: esistenti, A1, C1, Spe1, Spe2, Spr1, Spr5, Pa1, Pa4, Pa5, Pa6, P;
- Il seguente Ut: 0,001; Suc esistente autorizzata; l'UF può essere aumentato solo con l'applicazione delle condizioni premiali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 28, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa;
- DC: 5m; DS esistenti, 8m; DE: esistenti, 10,00 m; H: 7,50 m; IP: 40%; DA: 1/40; Dar 2/70

2. La Carta delle macroaree riporta alcuni ambiti denominati "Verde privato inedificabile" nei quali, in virtù degli studi idraulici effettuati dal Comune che delimitano aree di esondabilità dovuta alla diminuzione

dell'ampiezza della sezione dell'alveo ed all'aumento dei bacini di sgrondo recapitanti, sono preclusi sia l'applicazione dell'Ut, sia l'applicazione delle condizioni premiali.

Art. 66

Quadro generale della disciplina per l'edificazione nel verde privato

Art. 67

Disciplina degli ambiti a pianificazione attuativa pregressa

1. Negli ambiti a pianificazione attuativa pregressa, come definiti all'art. 134, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, si applica la disciplina definita dal relativo piano attuativo e quanto riportato, se applicabile, ai commi successivi.

2. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, assume la disciplina della pianificazione attuativa pregressa per i seguenti ambiti:

macroarea Gubbio ovest:

- pap 01 - PPE "Frazioni, tavola a";
- pap 02 - PPE "N. 3 settore occidentale dell'espansione urbana, tavv.: 2B, 2C";
- pap 03 - PdL "Mengoni Giuditta in Barbi, Radicchi Rosa";
- pap 04 - PPE "N. 3 settore occidentale dell'espansione urbana, tav.: 2A";
- pap 05 - PPE "Via Tiepolo";
- pap 06 - PdL "Mosca Bruno, Mosca Guerrino, Mosca Fernando";
- pap 07 - PdL "Cambiotti Luigi, Cambiotti Ubaldo";
- pap 08 - PEEP "Madonna del Ponte 2";
- pap 09 - PdL "Albini Orfeo, Albini Pina, Albini Mario, Albini Irma, Mariani Luciana, Martini Elisabetta";
- pap 10 - PPE "Madonna del Ponte 2";
- pap 11 - PEEP "ex area Manuali Tersilio, Vagnarelli Armando, Passamonti Maria Pia, Vagnarelli Giampiero, Ghirelli Noemi";
- pap 12 - PdL "Manuali Tersilio, Vagnarelli Armando, Passamonti Maria Pia, Vagnarelli Giampiero, Ghirelli Noemi";
- pap 13 - PPE "Madonna del Ponte";
- pap 14 - PEEP "Madonna del Ponte";
- pap 15 - PPE "settore occidentale dell'espansione urbana";
- pap 16 - PdL "Casa di San Secondo dell'Ordine dei Canonici Regolari Lateranensi";
- pap 17 - PEEP "settore occidentale dell'espansione urbana";
- pap 18 - PdL "Soc. PRATER s.r.l.";
- pap 19 - PdL "Carosati Nello, Carosati Novilio, Carosati Emilia, Carosati Olga, Carosati Iolanda, Carosati Adriana, Carosati Rizieri";
- pap 20 - PPE "N. 2 settore centrale dell'espansione urbana, tav. : 2A";
- pap 21 - PdL "ESSECI s.r.l.";
- pap 22 - PdL "Edilizia 2C s.r.l.";
- pap 23 - PA "Madonna dei Perugini";

macroarea Gubbio est:

- pap 01 - PPE "Viale Accoromboni";
- pap 02 - PdL "Nardelli Giuseppe";
- pap 03 - PdL "Bettelli Antonio, Bettelli Giulia, Bettelli Bruno, Pannacci Adelmo, Ronchi Piero, Ronchi Vincenzo, Ronchi Vetusto, Ronchi Giuseppe, Lupatelli Raffaele, Tironzelli Anna Laura, Drago Paola, Radicchi Vittorio, Tomassoli Bruno, Vantaggi Rosa, Pimpinelli Luciano, Moschetti Vittorio, Brillì Maria Gabriella, Picciolini Raffaele";
- pap 04 - PPE "N. 1 settore orientale dell'espansione urbana, tavv.: 2C', 2C'', 2C''''";
- pap 05 - PA "ex Mattatoio";
- pap 06 - PPE "N. 1 settore orientale dell'espansione urbana, tav.: 2B";
- pap 07 - PEEP "N. 1 settore orientale dell'espansione urbana, tav.: 2B";



Comune di Gubbio

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE OPERATIVA

Variante n. 32

**Arch. Cecilia Gaggiotti
Geom. Umberto Battistelli**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Ing. Paolo Bottegoni

Art. 51

Componenti della città consolidata

1. La città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- . tessuti prevalentemente residenziali:
 - tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015;
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015 se antecedenti alla II Guerra mondiale. I tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico posteriori alla II Guerra mondiale sono equiparati ai tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, dal punto di vista degli interventi edilizi ammissibili esclusa la demolizione e ricostruzione se non prevista per l'intero isolato. L'impianto urbanistico, le caratteristiche tipologiche, i materiali, i colori, l'area di sedime, l'altezza in gronda e colmo, la pendenza delle falde di copertura, l'allineamento delle aperture devono essere mantenuti in ogni caso e per ogni tipologia di intervento. Non sono ammesse le opere pertinenziali salvo quelle previste al comma 3, lett. c), e) e m) e comma 4 lett. d) e h) dell'art. 21 del regolamento regionale 2/2015;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015, di tipo I e di tipo II;
- . tessuti prevalentemente per attività:
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015 se antecedenti alla II Guerra mondiale. I tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico posteriori alla II Guerra mondiale sono equiparati ai tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, dal punto di vista degli interventi edilizi ammissibili esclusa la demolizione e ricostruzione se non prevista per l'intero isolato. L'impianto urbanistico, le caratteristiche tipologiche, i materiali, i colori, l'area di sedime, l'altezza in gronda e colmo, la pendenza delle falde di copertura, l'allineamento delle aperture devono essere mantenuti in ogni caso e per ogni tipologia di intervento. Non sono ammesse le opere pertinenziali salvo quelle previste al comma 3, lett. c), e) e m) e comma 4 lett. d) e h) dell'art. 21 del regolamento regionale 2/2015;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015, di tipo I, di tipo Is, di tipo II, I, di tipo II, II, di tipo III, di tipo IV, I, di tipo IV, II, di tipo IV, III, di tipo V, di tipo V-Vs;
- . ambiti da riorganizzare, come definiti all'art. 132, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, suddivisi in:
 - ambiti da riorganizzare, di tipo I;
 - ambiti da riorganizzare, di tipo II;
- . verde privato, come definito all'art. 133, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;
- . verde privato inedificabile, costituito da aree della città consolidata nelle quali gli studi idraulici di cui all'art. 140 delle presenti N.T.A. hanno evidenziato fenomeni di esondabilità e nelle quali pertanto è preclusa la nuova edificazione, fermi restando gli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente;
- . ambiti a pianificazione attuativa pregressa, come definiti all'art. 134, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;
- . piani attuativi convenzionati: ambiti di trasformazione oppure ambiti da riorganizzare alla data del 20.01.2005, disciplinati da piano attuativo e convenzione urbanistica alla data del 08.04.2019 (data di adozione della variante n. 25 al P.R.G., parte operativa), con opere di urbanizzazione collaudate e cedute al Comune o in corso di collaudo e cessione ed edificazione completata o in via di completamento.

Art. 52

Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente residenziali

1. La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

- rientrano nel conteggio della Suc per attività produttive ammissibile;
- devono essere compresi nel conteggio degli standard urbanistici come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio del contributo di costruzione come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio dei parcheggi pertinenziali ed ogni posto auto deve essere individuato planimetricamente ed assegnato alla singola attività, anche catastalmente qualora nell'edificio siano insediate più attività;
- non possono essere frazionati dall'unità immobiliare produttiva cui sono accessori;
- non possono essere ceduti in proprietà o locazione separatamente dai locali per attività produttiva cui sono accessori.

Gli alloggi a servizio dell'attività (Pa6) non devono costituire edificio a se stante.

Art. 53bis

Disciplina dei tessuti prevalentemente per attività, di tipo Is

1. I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo Is, sono destinati alla realizzazione di edifici per attività produttive artigianali, piccola industria, centri di attività motoria e similari. In questi tessuti, comunque all'interno di un unico edificio, possono essere realizzate, in percentuale alla Suc produttiva, anche destinazioni d'uso complementari, per ristoro e mense aziendali o con funzioni direzionali come al comma 2 specificato, purché non prevalenti in termini dimensionali e purché il rapporto tra la superficie impermeabilizzata sia dagli edifici che dalle sistemazioni esterne e la superficie non impermeabilizzata e mantenuta a verde alberato sia sempre inferiore a 0,5.

2. Nell'ambito della destinazione d'uso produttiva possono essere realizzati:

- uffici al servizio dell'attività (Pa5);
- alloggio a servizio dell'attività artigianale (Pa6) della superficie massima di 100 mq.

Gli uffici al servizio dell'attività (Pa5) e gli alloggi a servizio dell'attività (Pa6):

- rientrano nel conteggio della Suc per attività produttive ammissibile;
- devono essere compresi nel conteggio degli standard urbanistici come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio del contributo di costruzione come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio dei parcheggi pertinenziali ed ogni posto auto deve essere individuato planimetricamente ed assegnato alla singola attività, anche catastalmente qualora nell'edificio siano insediate più attività;
- non possono essere frazionati dall'unità immobiliare produttiva cui sono accessori;
- non possono essere ceduti in proprietà o locazione separatamente dai locali per attività produttiva cui sono accessori.

Gli alloggi a servizio dell'attività (Pa6) non devono costituire edificio a se stante.

3. Nei tessuti prevalentemente per attività, di tipo Is sono previsti:

- divieto di applicazione di Suc premiale;
- divieto di impermeabilizzazione del suolo non edificato;
- utilizzo di pacchetto drenante/filtrante per gli spazi esterni non destinati a verde;
- destinazione a verde del 50% degli spazi non edificati con obbligo di fascia perimetrale di almeno 5 metri alberata e piantumata con arbusti e cespugli idonei di cui all'allegato E alle Norme Tecniche di Attuazione della parte strutturale del Piano Regolatore Generale;
- riqualificazione del sistema a verde lungo il torrente Saonda, connessione dello stesso alla fascia perimetrale del comparto (uso di Pioppo Nero e Bianco, Quercia ecc.);
- coperture destinate a verde almeno per il 50%. **Per motivi tecnici comprovati con specifica perizia, ovvero per l'implementazione di sistemi di produzione di energie rinnovabili, tale limite potrà essere ridotto o eliminato in sede di rilascio del permesso di costruire.**
- divieto di strutture interrato o seminterrate;
- ~~riduzione del 40% della Suc ammissibile nell'ambito oggetto di variante.~~

Tutti gli elementi elencati dovranno essere presenti nel progetto allegato all'istanza di edificazione, stimati e garantiti da specifica polizza di garanzia.

Art. 54

Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo V e Vs

1.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo V, sono destinati alla realizzazione di camping, con la possibilità di realizzare anche dei bungalows. In questi tessuti possono essere realizzate, in percentuale alla Suc, anche destinazioni d'uso complementari, quali:

- spazi commerciali (C1), aventi una Suc del 10% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 50 mq;
- altri spazi, aventi una Suc del 20% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 300 mq, che può essere così suddivisa:
- bar (Spe2), Suc non superiore a 50 mq;
- ristorante (Spe2), Suc non superiore a 150 mq;
- uffici al servizio dell'attività (Spr1), Suc non superiore a 100 mq.

2.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo Vs, sono destinati alla realizzazione di camping, con la possibilità di realizzare anche:

- strutture per attività turistico – ricettive;
- impianti sportivi all'aperto o al coperto compatibili e/o Centri di attività motoria e Piscine private aperte al pubblico di tipo A/1 ex art. 188 della legge regionale 9 aprile 2015, n. 11, tutti con Ut massimo pari a 0,05 mq/mq ed altezza massima pari a m. 6,50.

Art. 58

Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente per attività

1.La disciplina per l'edificazione definita nei precedenti articoli è sintetizzata e integrata nella tabella che segue.

TABELLA : Disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente per attività

COMPONENT I	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	DESTINAZIONI D'USO	D	C	D	S	DE	H	IP	DA	DAR
				1 2 3						4			
16 Tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico	diretta semplice; indiretta semplice	MO, MS,OI, R,RC, RE1,	Suc esistente	esistenti, C, Spe, Spr, Ac4, Sp1, Sp2, Sp6, Sp7, Sp8, Sp9, Sp10, Sp11, Sp12, Sp13, Sp14, Sp15, Sp16, Sp17, Sp19, Sp20, Sp21, T, Pr, P, Pa5, Pa6	esistenti		esistenti		esistenti	esistente	esistente; 40% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera

	5		6 9												
7	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	8	MO, MS,OI, R,RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA,	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,20 mq/mq con Ic=0,5	6 9	esistenti, C1, Spe2, Spr4, Spr5, Sp12, Sp22, Pa1, Pa2, Pa3, Pa4, Pa5, P, Pa6	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo Is	diretta condizionata; indiretta semplice	8	MO, MS,OI, R,RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA,	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 0,35 mq/mq con Ic=0,5	6	esistenti, Pi2, Pi3, Pi4, Pi5 Pa2, Pa3, Pa4, Pa5, P, Pa6	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 50% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
12	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II, I	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	8	MO, MS,OI, R,RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA,	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,30 mq/mq con Ic=0,5	6 9	esistenti, C1, Spe2, Spr5, Sp22, Pi1, Pi2, Pi3, Pi5, P, Pi3, Pi4	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera	

12	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II, II	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	8	MO, MS,OI, R.RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,30 mq/mq con Ic=0,5	6	9	esistenti, C1, Spe2, Spr5, Sp22, Pi1, Pi2, Pi3, Pi5, P, Pi3, Pi4	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo III	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	8	MO, MS,OI, R.RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA	Suc esistente	6		esistenti	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, I	diretta semplice; indiretta semplice	14	MO, MS,OI, R.RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 0,60 mq/mq con Ic=0,5	6	9	esistenti, C1, Spe2, Spe3, Spr1, T1, T2, T4, Te2, Te3, Te5, Te6	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 6,50 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, II	diretta semplice; indiretta semplice	14	MO, MS,OI, R.RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 0,90 mq/mq con Ic=0,5	6	9	esistenti, C1, Spe2, Spe3, Spr1, T1, T2, T4, Te2, Te3, Te5, Te6	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera

<p>Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, III</p>	<p>diretta semplice; indiretta semplice</p>	<p>MO, MS,OI, R.RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA</p>	<p>Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,30 mq/mq con Ic=0,5</p>	<p>esistenti, C1, Spe2, Spe3, Spr1, T1, T2, T4, Te2, Te3, Te5, Te6</p>	<p>esistenti; 5 m</p>	<p>esistenti</p>	<p>esistenti; 10 m</p>	<p>esistente; 9 m</p>	<p>esistente; 30% SF</p>	<p>1/40 mq di SF libera</p>	<p>2/70 mq di SF libera</p>
<p>Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo V</p>	<p>diretta semplice; indiretta semplice</p>	<p>MO, MS,OI, R.RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC,RU, D,OP, BA</p>	<p>SUC-Urb esistente (per gli edifici già realizzati) 0,025 mq/mq</p>	<p>esistenti, C1, Spe2, Spr1, T3</p>	<p>esistenti; 5 m</p>	<p>esistenti</p>	<p>esistenti; 10 m</p>	<p>esistente; 3,50 m</p>	<p>esistente; 30% SF</p>	<p>1/40 mq di SF libera</p>	<p>2/70 mq di SF libera</p>

2. Costituiscono parte integrante della TABELLA, le note con le prescrizioni in esse contenute:

1. possono essere modificate, applicando le categorie di intervento assegnate, le destinazioni d'uso, utilizzando quelle della specifica componente, garantendo, anche per la realizzazione di uffici al servizio dell'attività, gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
2. all'interno di ogni edificio non possono essere collocate più di quattro attività che comunque devono essere separate, indipendenti e con ingresso autonomo. La corte esterna non può essere frazionata. La superficie complessiva degli uffici può essere suddivisa tra le attività, mentre l'unità abitativa—deve essere unica per ogni lotto e, obbligatoriamente, assegnata ad una sola attività. Tramite titolo condizionato alla stipula di convenzione urbanistica, può essere autorizzato il frazionamento dell'edificio in più di quattro unità da assegnare a più di quattro attività, purché sia garantito con apposito calcolo, specifico e distinto per ogni attività da insediare, il rispetto degli standard urbanistici con monetizzazione massima del 50% degli stessi. Il frazionamento della corte esterna può essere autorizzato in casi eccezionali previa approvazione di specifico piano attuativo o progetto equivalente convenzionato, che dimostri il rispetto degli standard urbanistici, con monetizzazione massima del 25% degli stessi, e l'esistenza o la previsione, eventualmente da convenzionare, di viabilità di distribuzione a ciascun lotto, pubblica o vincolata ad uso pubblico.
3. gli uffici al servizio dell'attività e l'unità abitativa esistente, non possono essere ceduti separatamente dalle attività a cui sono assegnati;
4. *abrogata*;
5. deve essere applicata l'attuazione indiretta semplice, riferita alla Sf, nel caso di variazione delle destinazioni d'uso che interessino una Suc superiore a 300 mq, rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, anche se richieste in fasi diverse;
6. per Suc esistente si intende quella che, in applicazione delle categorie di intervento assegnate alla componente, si può ricavare all'interno del volume esistente;
7. per poter realizzare nuovi edifici, per nuove attività, è obbligatorio garantire una Sf minima di 2.000 mq, non interessata, in alcun modo, sia di tipo tecnico che amministrativo, da fenomeni edificatori. Su ogni Sf può essere realizzato un solo edificio;
8. deve essere applicata l'attuazione indiretta semplice, riferita alla Sf, nel caso di interventi di RU e nel caso di variazioni delle destinazioni d'uso che interessino una Suc superiore a 400 mq, rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, anche se richieste in fasi diverse. Deve essere applicata l'attuazione diretta condizionata negli altri casi;

9. l'Uf può essere aumentato solo con l'applicazione delle condizioni premiali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 28, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa;
10. secondo quanto previsto al TITOLO IV, Capo I, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;
11. per comprovati motivi, legati all'apparato produttivo aziendale, in assenza di soluzioni alternative, da dimostrare con perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, gli impianti tecnologici, esterni agli edifici, possono avere una H di 20 m;
12. per poter realizzare nuovi edifici, per nuove attività, è obbligatorio garantire una Sf minima di 5.000 mq, non interessata, in alcun modo, sia di tipo tecnico che amministrativo, da fenomeni edificatori. Su ogni Sf può essere realizzato un solo edificio;
13. per comprovati motivi, legati all'apparato produttivo aziendale in assenza di soluzioni alternative, da dimostrare con perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, gli impianti tecnologici, esterni agli edifici, possono avere una H di 82 m;
14. deve essere applicata l'attuazione indiretta semplice, riferita alla Sf, nel caso di interventi di NC e di RU e nel caso di variazioni delle destinazioni d'uso che interessino una Suc superiore a 400 mq, rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, anche se richieste in fasi diverse;
15. nell'ambito monofunzionale di San Bartolomeo, gli interventi devono essere realizzati al di fuori della fascia di 10 m dalla sponda o dall'argine del corso d'acqua e, comunque, fuori dal confine demaniale;
16. per il tessuto sito a valle della chiesa di Branca, l'attuazione è condizionata alla stipula di convenzione urbanistica ed il piano attuativo, o progetto urbanistico, deve comprendere anche la progettazione di massima delle aree circostanti per l'ottimizzazione infrastrutturale e funzionale della zona ed il progetto di ristrutturazione e restauro degli edifici dell'ex Consorzio agrario.

Art. 58bis

Disciplina degli spazi aperti pertinenziali

1. Il Piano Regolatore Generale, negli spazi aperti pertinenziali, in funzione dei tessuti di appartenenza, individua i seguenti interventi:

a. spazi aperti a verde di pertinenza dei tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano, dei tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra e dei tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico:

- a tali aree si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite, con particolare riferimento alla D.G.R. 852/2015;
- devono essere mantenuti gli usi a orto e/o giardino esistenti e si devono, per quanto possibile, recuperare come spazi verdi, le aree compromesse;
- gli interventi in giardini e/o orti devono mantenere inalterati gli elementi morfologici ovvero quelle sistemazioni del terreno già presenti quali muri di contenimento, terrazzamenti, aiuole e prevedere la riqualificazione delle eventuali parti degradate;
- devono essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionali in mattonato, basolato o acciottolato;
- negli interventi ammissibili di ristrutturazione degli spazi aperti a verde, il limite massimo per la pavimentazione è fissato al 10% dell'area; eventuali superfici impermeabili, superiori al 10% e regolarmente autorizzate, possono essere mantenute. In caso di frazionamento o trasferimento della proprietà devono essere trasferiti anche gli obblighi sorti sull'area;

b. spazi aperti a verde di pertinenza dei tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata e dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata:

- a tali aree si applicano rispettivamente le categorie di intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite, con particolare riferimento alla D.G.R. 852/2015. Eventuali interventi di RE1, RE, D, NC ed RU, devono essere estesi alle opere di sistemazione esterna e di recinzione;
- devono essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni esistenti ad orto o a giardino di impianto storico, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionali in mattonato, basolato o acciottolato;
- nello spazio rurale, devono essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospicienti l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi d'alto fusto esistenti, eventuali viali d'accesso con relativi portali e alberature, nonché i parchi e i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni;
- nei siti di scarsa qualità ambientale, i progetti per gli interventi edilizi negli edifici e la sistemazione dei